

STADT LÜBTHEEN

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 “Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

29. August 2024

**Stadt Lübtheen
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Begründung zur Satzung

der Stadt Lübtheen
über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil
Langenheide**

Gemarkung Langenheide
Flur 3
Flurstück 29/5

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.3. Kommunale Planungen	9
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	9
3. Plangebiet	9
3.1. Lage und Geltungsbereich	9
3.2. Bestand.....	10
4. Vorhaben	11
5. Planinhalt	11
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.4. Erschließung	13
5.5. Flächen zum Erhalt von Bäumen.....	15
6. Örtliche Bauvorschriften	15
7. Umweltbelange	15
7.1 Einleitung.....	15
7.2 Unterschreitung Waldabstand.....	18
7.3 Schutzgebiete	18
7.4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	19
7.5 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation.....	19
7.6 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass.....	24
7.7 Maßnahmenbeschreibung	24
8. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung	27
8.1. Auswirkungen.....	27
8.2. Einwirkungen.....	27
9. Flächenbilanz	28
10. Hinweise	28

gesonderter Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes 29/5, Flur 3, Gemarkung Langenheide plant die Errichtung eines Eigenheims zur privaten Wohnnutzung. Das zu bebauende Flurstück befindet sich am Postweg im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern und weist nicht die Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB auf. Daher ist das Vorhabengebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Entsprechendes Baurecht kann bei Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Unter Darlegung des geplanten Vorhabens hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Lübtheen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Aus diesem Anlass hat die Stadtvertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 (vB-Plan Nr. 19) soll das Vorhabengebiet einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt. Ziel der Planung ist, auf der betreffenden Fläche ein Wohnbaugrundstück zu entwickeln und damit die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 macht sich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen und unter Berücksichtigung berührter öffentlicher Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Gemäß § 12 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben steuern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens, dessen Umsetzung und Ausgestaltung dem Investor vorbehalten bleibt. Genauere Maßgaben zur Realisierung des zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer festzulegenden Frist und ggf. auch zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Zentraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter festlegt. Er wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2021 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte vom 01.10.2021 bis zum 11.01.2022 in den Aushangkästen und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/bekanntmachungen>.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide mit Schreiben vom 29.09.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 im Rathaus der Stadt

Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt erfolgt. Zusätzlich war der Vorentwurf während des o.g. Auslegungszeitraums auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 01.10.2021 bis zum 11.01.2022 in den Aushangkästen und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/>.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.09.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 10.10.2022 bis zum 10.11.2022 im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt öffentlich ausgelegt und war zusätzlich während des o.g. Auslegungszeitraums auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de> einsehbar. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 28.09.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Landkreis-Express“ Nr. 39/28 und auf der Website der Stadt Lübtheen unter <https://www.luebtheen.de/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2022 bzw. 27.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.2024 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 28.06.2022 / 29.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 29.10.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte

- Katasterbestätigung
- Ausfertigungsvermerk
- Vermerk über die Bekanntmachung der Genehmigung

sind auf der Planurkunde vermerkt. Weitere Verfahrensschritte sind auf der Planurkunde nicht erforderlich. In Verbindung mit der Beschreibung des Verfahrensablaufes in der Begründung sowie insbesondere durch die Verfahrensakte, in der sämtliche Verfahrensschritte und Beschlüsse dokumentiert werden, ist das Planverfahren vollumfänglich nachvollziehbar.

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte sowie der Lage- und Höhenplan (Stand: Juni 2021) des Vermessungsbüros Richers und Müller. Die

Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Lübtheen ist als Grundzentrum eingestuft und liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen

Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist Lübtheen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, um einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region Westmecklenburg zu leisten. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg soll die Stadt in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnen und Gewerbe aufnehmen. Hierfür sind die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

- ⇒ Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab und dient damit dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die vorliegende Planung wird eine Baulückenschließung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht. Eine Neuinanspruchnahme von nicht siedlungsgeprägten Außenbereichsflächen wird vermieden.

Für das Gebiet von Lübtheen sind in der Karte des LEP M-V sich teilweise überlagernde Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung. Der jeweils festgelegten Nutzung ist bei Abwägungsentscheidungen mit anderen Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Ergänzend zum LEP M-V stuft das RREP WM das Gebiet um Lübtheen als Tourismusedwicklungsraum ein (entspricht einem Vorbehaltsgebiet). Die Festlegung beruht auf der Lage innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern*, welches ein besonderes Potenzial für die landschaftsgebundene Erholung darstellt.

- ⇒ Da das Plangebiet keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

Weiterhin werden für das Hoheitsgebiet der Stadt Lübtheen raumordnerische Festlegungen in Form von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege getroffen. Die Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege entsprechen hier den Pflegezonen des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Die Vorbehaltsgebiete setzen sich aus den Gebietskulissen der NATURA 2000-Gebiete zusammen.

- ⇒ Vorranggebiete werden durch die Planung nicht berührt, die Ortslage Langenheide wird aber vom Europäischen Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal umfasst, welches in diesem Bereich zur Festlegung des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im LEP M-V bzw. im RREP WM führte. Durch die östlich und westlich benachbarte Bebauung und den Wirtschaftswald im Norden ist das Vogelschutzgebiet im Bereich des Plangebietes stärker abgeschirmt als in anderen Bereichen der bebauten Ortslage. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und dessen Lage (Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets) kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzzwecke des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Bezüglich des Hochwasserschutzes sind in den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM ebenfalls Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Als Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz sind Teilgebiete des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) ausgewiesen, die als Flutpolder eine zentrale Entlastungsfunktion bei Rückstaugefährdung besitzen. Hier sind alle Planungen und Maßnahmen auszuschließen, die nicht mit den Anforderungen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind (Programm-

satz 5.3 (1) RREP WM). Die Vorbehaltsgebiete werden durch die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Elbe (§ 136 Landeswassergesetz) gebildet, die in Folge des Fehlens (natürliche Überschwemmungsgebiete) oder des Versagens (Sommerpolder, Winterpolder) von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Hier sind die Belange des Hochwasserschutzes mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

- ⇒ Die Polder „Neue Sude Ost“ und „Langenheide“, die als Vorranggebiet festgelegt sind, befinden sich in wenigen 100 m Entfernung westlich und südlich des Plangebietes. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes. Eine Gefährdung durch außerordentliche Hochwasserereignisse kann auch hier nicht ausgeschlossen werden. Daher werden in der vorliegenden Planung entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden an den zu errichtenden baulichen Anlagen getroffen. Aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Bebauung im Plangebiet wird die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht beeinflusst.

Die in der Karte des RREP WM festgelegten Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

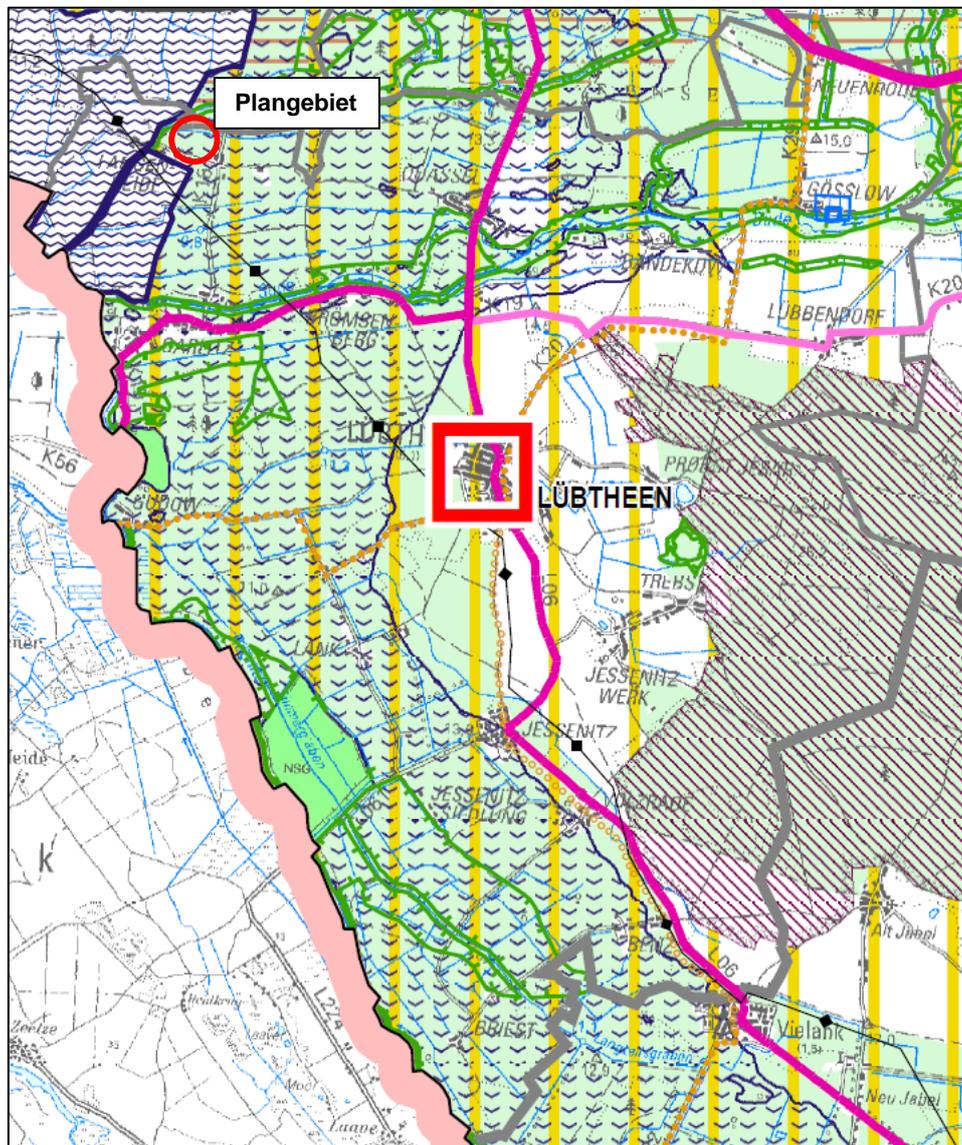


Abbildung 1: Ausschnitt RREP WM

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) hat als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

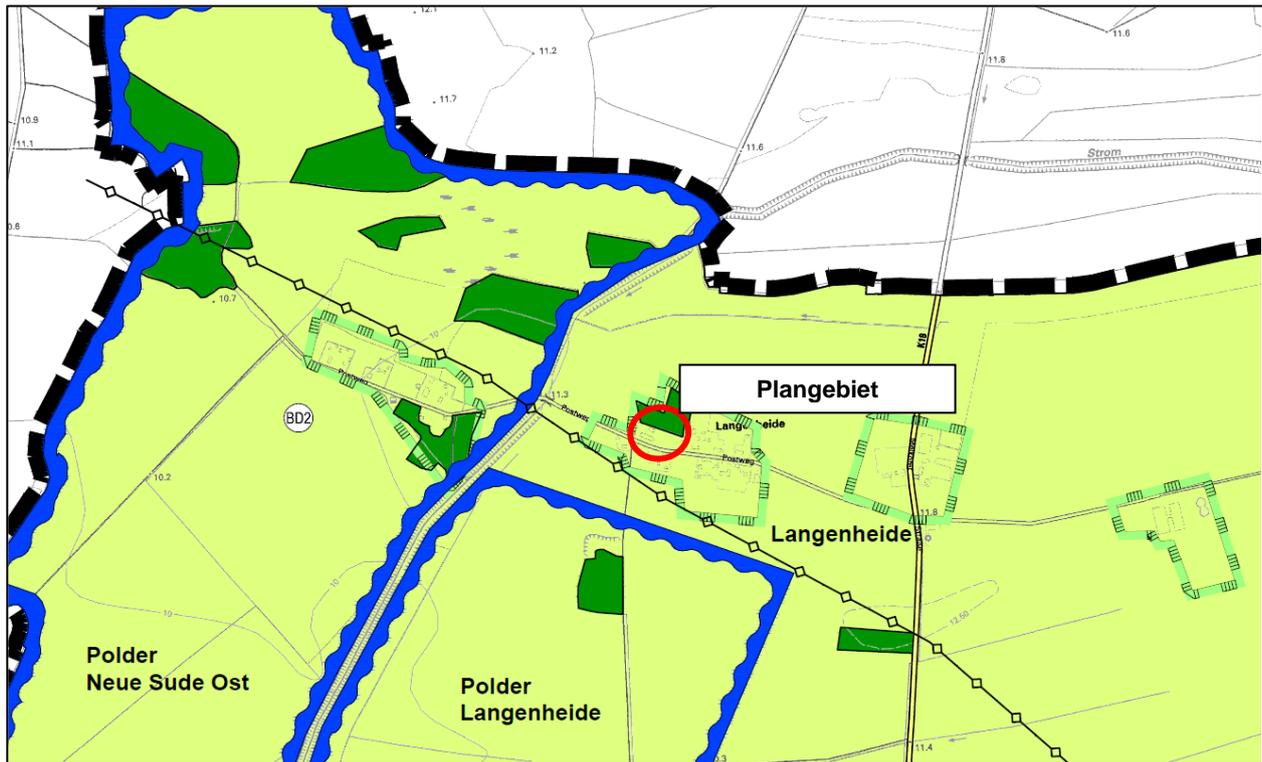


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 2014 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen weist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 Flächen für Wald und die Landwirtschaft aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt ein Baugebiet zur Wohnnutzung fest. Dies widerspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Somit ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Gegenwärtig wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchlaufen. Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Darstellungen für das Plangebiet angepasst.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim und gehört der Metropolregion Hamburg an. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Amt Neuhaus, das zum Bundesland Niedersachsen gehört. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 120,16 km² leben

4.715 Einwohner (Stand: 31.12.2022¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Brahlstorf (Amt Boizenburg-Land), Vellahn (Amt Zarrentin), Pritzier, Warlitz, Redefin, Belsch (alle Amt Hagenow-Land) sowie Vielank (Amt Dömitz-Malliß).

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 20 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L06, die von Dömitz nach Pritzier führt und auf die B5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Über die Landesstraße L061 und die Kreisstraße K19 werden die Verbindungen zum Amt Neuhaus hergestellt. Über die Anbindungen nach Pritzier und Hagenow werden das überregionale Straßennetz (BAB 24) und die Bahnstrecke Berlin – Hamburg erreicht.

Naturräumlich ist das Gebiet um Lübtheen dem *Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte* zuzuordnen, wird aber auch deutlich durch das Mecklenburgische Elbetal bestimmt. Die Stadt und ihre Ortsteile befinden sich innerhalb des Biosphärenreservates *Flusslandschaft Elbe – Mecklenburg-Vorpommern*.

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes im Ortsteil Langenheide. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern, die sich ausgehend von der Melkofer Straße (Kreisstraße K18) entlang des Postweges in westlicher Richtung aneinanderreihen. Der Ortsteil ist vom Hauptort Lübtheen über die Landesstraße L06, weiter über die Kreisstraße K19 bis Garlitz und ab hier über die K18 zu erreichen. Das Plangebiet liegt östlich des Langenheider Bauerngrabens unmittelbar am Postweg an und stellt sich als Baulücke zwischen bestehenden Wohngrundstücken dar.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19 entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Er umfasst das Flurstück 29/5 der Flur 3, Gemarkung Langenheide und damit eine Fläche von ca. 0,22 ha. Das Flurstück wurde im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens aus einer Teilfläche des vormaligen (zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch bestehenden) Flurstücks 29 gebildet. Der Geltungsbereich kennzeichnet damit das geplante Baugrundstück. Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2. Bestand

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar, die im östlichen Bereich durch einen kleineren Schuppen bebaut ist. Eine Grundstückszufahrt von der Gemeindestraße (Postweg) besteht an der westlichen Grundstücksgrenze. Von hier verläuft eine unbefestigte Zuwegung entlang der Grenze Richtung Norden und dann entlang der Waldkante in Richtung der bestehenden Schuppen bzw. Stallgebäude. Entlang der nördlichen Grenze ragt der Waldkantenbereich mit einigen Bäumen inkl. deren Kronentraufen in das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Die angrenzenden Bereiche sowie das daran anschließende nähere Umfeld lassen sich wie folgt umschreiben:

Norden:

- ⇒ Kleines Waldstück (Wald gemäß § 2 LWaldG M-V und gesetzlich geschütztes Feldgehölzbiotop nach § 20 NatSchAG M-V), dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland) innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ in 50 bis 80 m Entfernung zum Plangebiet.

Osten:

- ⇒ Bebaute Wohngrundstücke des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich)

¹ Statistisches Amt, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

Süden:

- ⇒ Postweg als öffentliche Erschließungsstraße (Gemeindestraße), südlich anliegend bebautes Wohngrundstück des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), dahinter in ca. 70 m Entfernung Europäisches Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“

Westen:

- ⇒ bebautes Wohngrundstück des Siedlungssplitters Langenheide (Außenbereich), dahinter bis zum Langenheider Bauerngraben Ackerflächen innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ in ca. 70 m Entfernung.

Das Plangebiet weist Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Es befindet sich ca. 300 m östlich des Langenheider Bauerngrabens sowie des Flutpolder Neue Sude Ost und ca. 200 m nördlich des Flutpolders Langenheide. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe endet ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Im südlich angrenzen Postweg verläuft eine Telekommunikationsleitung der Telekom.

4. Vorhaben

Der Vorhabenträger sieht eine Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken vor. Hierzu ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit ca. 160 m² Grundfläche geplant. Bei einer Traufhöhe von 3,18 m und einer Firsthöhe von ca. 5,90 m soll das Dach mit 30° Neigung ausgeprägt und mit PV-Modulen (ca. 5 kWp) belegt werden. Als Nebengebäude/Garage soll die bestehende Scheune an der östlichen Geltungsbereichsgrenze genutzt werden.



Abbildung 3: Ansichten geplantes Wohnhaus

5. Planinhalt

Mit der Aufstellung des vB-Plans Nr. 19 soll das Vorhabengebiet zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt und damit einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt und die für die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung darstellt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 19 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Planungsträger dabei gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und die der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19) vorhabenbezogen durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung definiert.

Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der dieser Nutzung dienenden Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.

Somit wird kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt. Die vorgenannte textliche Festsetzung orientiert sich zwar grundsätzlich an der Systematik der BauNVO, setzt aber entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan einen eng begrenzten Zulässigkeitsrahmen (Wohnnutzung mit dazugehörigen Nebenanlagen).

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine an den dörflichen Charakter des Ortsteiles Langenheide angepasste bauliche Nutzung ab, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vollgeschosse

Das zulässige Höchstmaß der Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur gesteuert und ein harmonisches Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Grundfläche

Gemäß § 19 BauNVO wird über die Grundfläche (GR) festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten, Nebenanlagen wie auch ggf. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Die Grundfläche wird auf 400 m² festgesetzt.

Dies entspricht bezogen auf das Baugrundstück einem etwa 20%igen Überbauungsgrad, der nicht überschritten werden darf. In der festgesetzten Grundfläche findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein für die Gewährleistung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse notwendiges Maß begrenzt werden. Weiterhin wird die lockere Bebauungsstruktur der Umgebung hiermit aufgegriffen.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Teil B-Text. Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 11,0 m über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92. Der Bereich des Vorhabengebietes (inkl. Fahrbahnoberfläche des Postwegs) weist laut dem als Kartengrundlage dienenden Lage- und Höhenplan Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Da keine signifikante Niveauunterschiede der natürlichen Geländeoberfläche bestehen, ist der festgesetzte untere Bezugshöhe geeignet, um mit den genannten Festsetzungen die Höhenentwicklung von Gebäuden wirksam zu begrenzen und die Gebäudekubatur zu steuern. Ein technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Als Hausform ist nur das Einzelhaus zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind hierin aber bis zu 2 Wohnungen zulässig. Durch die festgesetzten seitlichen Baugrenzen und die unabhängig davon bestehenden Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO M-V) zu Abstandsflächen bedingt sich eine offene Bauweise. Das Wohngebäude ist also freistehend unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Das Konzept einer lockeren, sich in die Umgebung einfügende Bebauungsstruktur wird hierdurch konsequent fortgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des so definierten Baufeldes ist das Wohngebäude zu errichten. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder untergeordneten Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Zu beachten hierbei ist aber die entsprechende textliche Festsetzung 3.1, die diesbezüglich einschränkend wirkt und die zuvor benannten Anlagen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Postweg) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Waldfläche und der rückwärtigen Baugrenze ausschließt. Damit dient die Festsetzung insbesondere dem Schutz der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Straße sowie der Wald-bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Errichtung zwischen seitlichen Baugrenzen und den jeweiligen Grundstücksgrenzen sind aber zulässig, sofern dies nicht den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBauO M-V zu den Abstandsflächen widerspricht.

5.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Gemeindestraße (Postweg) gesichert. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Postweg an und verfügt über eine bestehende Grundstückszufahrt. Daher besteht in verkehrlicher Hinsicht kein Regelungsbedarf. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan jedoch auch Ein- und Ausfahrten bzw. der Anschluss an die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Da sich im Anschlussbereich Grundstück/Straße gesetzlich geschützte Bäume befinden (Fläche zum Erhalt von Bäumen), sollen in dem betreffenden Bereich Ein- und Ausfahrten zum Schutz der Bäume ausgeschlossen werden. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausdruck gebracht. Ergänzend hierzu wird durch zeichnerische Festsetzung ein Einfahrtsbereich bestimmt, innerhalb dessen Grundstückszufahrten angeordnet werden können.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Das Plangebiet ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes erschlossen.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale. Dieser wurde in Langenheide von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Anfallendes Schmutzwasser ist somit über normgerechte Kleinkläranlagen zu entsorgen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Sollte die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nicht möglich sein, ist eine abflusslose Sammelgrube zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Abholung zu überlassen.

Wärme:

Langenheide ist nicht durch kein öffentliches Netz bzw. Netz eines Grundversorgers erschlossen. Die Wärmeversorgung ist dezentral (gebäudeweise) sicherzustellen.

Elektroenergie:

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig noch nicht erschlossen. Eine Telekommunikationsleitung liegt aber im Postweg an. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Niederschlagsentwässerung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist in Langenheide über einen Löschwasserbrunnen am Postweg, etwa 70 m östlich des Plangebietes, sichergestellt. Die Löschwasserentnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt.

5.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen

Im südöstlichen Teil des Plangebietes (Kronentraufbereich der bestehenden Bäume zzgl. 1,5 m) wird ein Erhaltungsbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 5.1 festgesetzt. Die Fläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu erhalten. Die Fläche dient dem Kronentraufschutz der angrenzenden Bäume und darf nicht umgebrochen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes erlässt die Stadt Lübtheen folgende Gestaltungsvorschriften. Die Vorschriften beschränken sich auf wenige wesentliche Aspekte, die dazu beitragen sollen, dass sich das Vorhaben nach gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehende Bebauung einfügt. Berücksichtigt wurden hierbei auch Anforderungen an die Vorgartengestaltung.

- Als Dachformen für das Wohngebäude sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalm-dach zulässig.
- Das Dach des Wohngebäudes ist mit einem Neigungswinkel von 30° bis 50° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachnebenflächen, Dächer von Wintergärten, Terrassen, Vorbauten (Windfängen) sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).
- Als Dacheindeckungen für das Wohngebäude sind jeweils nur matte Tondachziegel, Betondachsteine oder Metalleindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
- Im Vorgartenbereich sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage Langenheide. Die Fläche, außer dem Schuppen und dem unbefestigten Hofweg, wird intensiv kurzrasig unterhalten. Entlang der Poststraße sind noch einzelne Reste einer früheren Allee mit Uralt-Eichen (Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V) vorhanden. Der angrenzende Eichenwald (alter Wirtschaftswald des Gehöftes) ist gleichzeitig als Feldgehölz (LWL09320) kartiert.

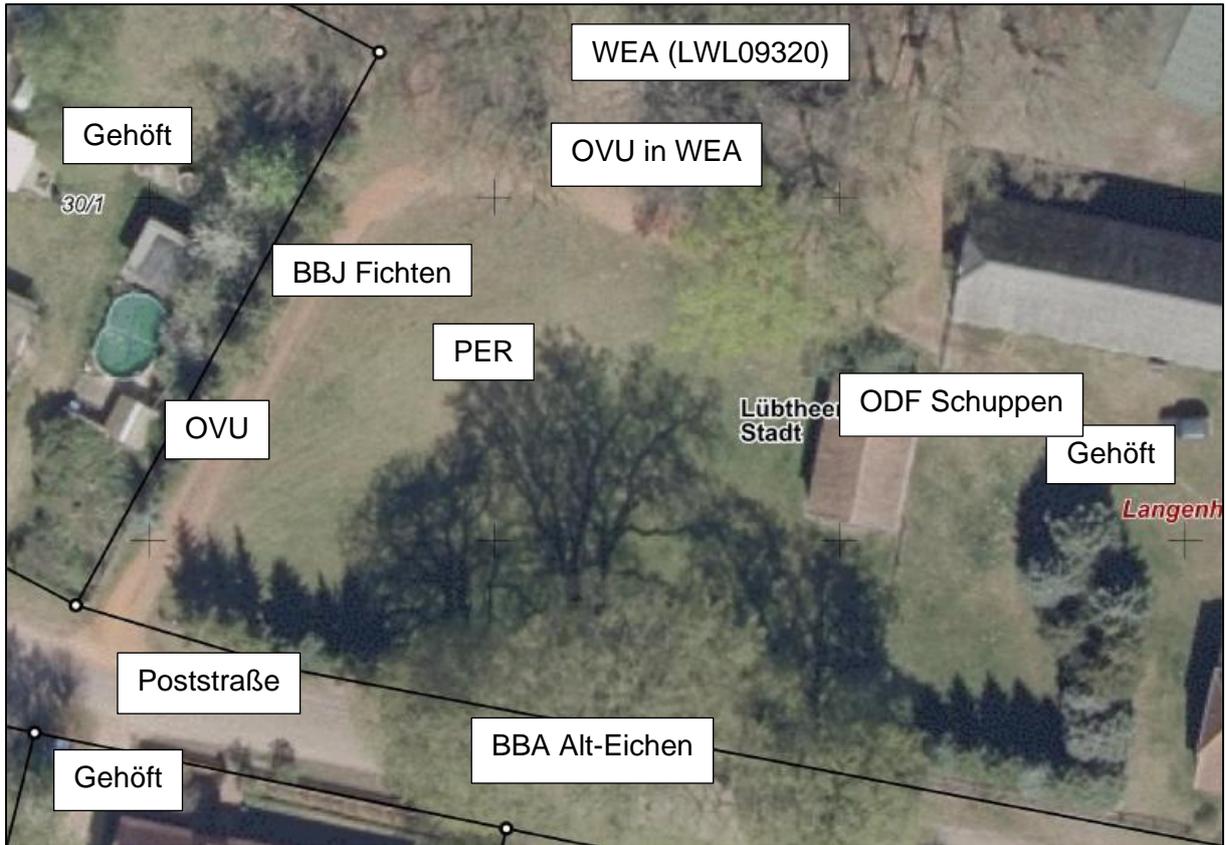


Abbildung 4: Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen (Kartengrundlage: Gaia MV)

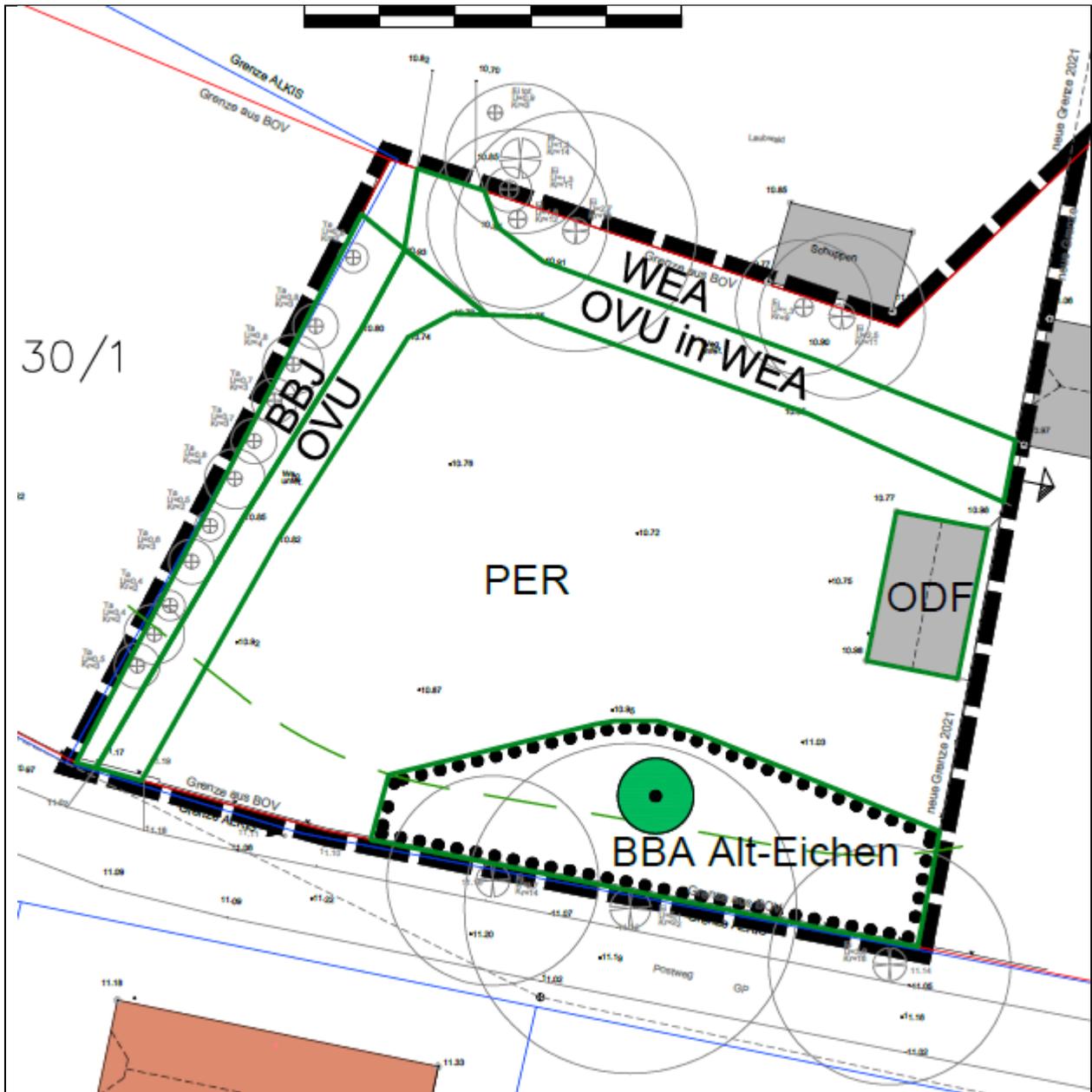


Abbildung 5: Biotoptypen (Kartengrundlage: B-Plan)

Tabelle 1: Biotopübersicht

Biotop	Fläche	m ²
PER	Zierrasen, artenarm	1.675,00
	<i>davon mit Pflanzbindung</i>	<i>332,00</i>
WEA	trockener Eichenwald, arme bis ziemlich arme Standorte	158,00
OVU in WEA (Nichtholz-boden)	Weg unversiegelt , ohne Vegetation	126,00
OVU	Weg unversiegelt , ohne Vegetation	170,00
ODF	Schuppen	70,00
		2.199,00

Das Plangebiet grenzt:

- nördlich an Laubwald (Eiche - Abt.5249 und § 20-Biotop Feldgehölz)
- westlich und östlich an Wohnbebauung (Bebauung und Hofflächen)
- südlich hinter der Poststraße an Wohnbebauung

7.2 Unterschreitung Waldabstand

Das Baugrundstück befindet sich fast vollständig innerhalb des 30m Waldabstands. Das Vorhaben lässt sich somit ausschließlich unter Inanspruchnahme des gesetzlichen Waldabstandsbereichs (30m zum Wald) realisieren. Grundsätzlich wäre das Bauvorhaben somit abzulehnen. Gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG (Landeswaldgesetz) können jedoch Ausnahmen zugelassen werden. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 (WAbstVO M-V) können zur Schließung von Baulücken Ausnahmen zugelassen werden.

In diesem Fall erkennt das Forstamt Schildfeld mit Schreiben vom 25. Mai 2020 (Aktenzeichen:7442.34.27_20) das Vorhaben als Baulückenschließung an und genehmigt das Vorhaben vorbehaltlich Rechte Dritter.²

7.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

SPA (VSG) DE 2732-473; „Mecklenburgisches Elbetal“ ortsumschließend

FFH (GGB) DE 2632-372; FFH (GGB) DE 2533-301 in Entfernungen über 1600m

Zu beachten ist die sehr enge Grenzziehung des Schutzgebietes um die Bebauung. Mit der vorhandenen Abschirmung (3-seitig mit benachbarten Wohngrundstücken und dem Wirtschaftswald des Hofes im Norden) ist das Offenland des Schutzgebietes stärker abgeschirmt als bei vielen Bestandsgebäuden der Ortslage. Für die geplante kleinteilige Ergänzung (hier eine Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets) kann daher eingestellt werden, dass diese die Schutzzwecke des Schutzgebietes nicht beeinträchtigt.

Entsprechend Stellungnahme Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe vom 10.11.2021 kann auf eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung entsprechend § 34 Abs. 1 BNatSchG verzichtet werden.

Nationale Schutzgebiete

BRN 3 Entwicklungszone „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ - Lkrs. Ludwigslust-Parchim ortsübergreifend

Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V

Gemäß § 7 Abs. 1 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes M-V³ sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere ist es verboten:

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen.
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

² Forstamt Schildfeld an LK LUP untere Bauaufsichtsbehörde, Herstellung des Einvernehmens über eine Ausnahme nach § 20 (2) LWaldG M-V zum Bauvorhaben in 19249 Langenheide (Gern. Langenheide; Flur 3; Flst. 29) Aktenzeichen:7442.34.27_20

³ Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 30)

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee- Elbe kann nach § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V Ausnahmen von den Verboten des § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt. Weiterhin kann gemäß § 9 Abs. 2 BRElbeG M-V eine Ausnahme zugelassen werden:

3. in der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Auf einer Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine kleinteilige Ergänzung von Wohnbebauung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Baurechtlich ist die Fläche zwar Außenbereich, aber die innerörtliche Lage spricht für die geforderte Verdichtung in den Ortslagen. Baumreihen oder Gehölze werden nicht geschädigt, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln ist nicht vorgesehen. Mit der allseitig vorhandenen Abschirmung (3-seitig mit Wohnbebauung und den Wirtschaftswald des Hofes im Norden) sind die unbebauten Flächen des Biosphärenreservats außerhalb von Ortslagen stärker abgeschirmt als bei den meisten Bestandsgebäuden der Ortslage.

Es wird hiermit, auf Grundlage § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V beantragt.

Unter Berücksichtigung der baulichen Dimension des Vorhabens, der Ausnutzung urbaner Vorbelastungen sowie der zu ergreifenden schadensbegrenzenden Maßnahmen (Waldinnenrandentwicklung) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V prognostiziert, so dass das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 02.07.2024 die Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V erteilt hat.

§ 20-Biotope

im / am Geltungsbereich:

LWL09320 Feldgehölz; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze (aufgrund der Größe aber auch Wald!)

50 / 200m Wirkzone:

Keine weiteren Biotope

7.4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Im Umweltbericht werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

7.5 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV erarbeitet. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen

Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Für die Hoffläche erfolgt eine Einstufung als artenarmer Zierrasen (PER). Die unbefestigte Wegfläche wird als Wirtschaftsweg eingeordnet (unversiegelt, OVU). Die Gehölzfläche im Osten, vor allem Eiche, ist Wald im Sinne des Waldgesetzes (WEA) und § 20-Biotop. Eine Wirkbeeinflussung wird nicht eingestellt (siehe 2.4).

Tabelle 2: Biotopwert

Biotop	Wertstufe	Biotopwert
PER	0	1,00
WEA	3	6,00
OVU in WEA	0	1,00
OVU	0	1,00
ODF	0	0,00

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
Zuschlagsfaktor von 1,25 aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Biosphärenreservates	1,25
Gesamt	1,0
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PER	1.675,00	1,0	1	1.675,00
WEA	158,00	6,0	1	948,00
OVU in WEA	126,00	1,0	1	126,00
OVU	170,00	1,0	1	170,00
ODF	70,00	0,0	1	0,00
	2.199			2.919,00

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Da Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet werden, und ein Kronenschutz festgesetzt wird, wird für Altbäume kein Wirkfaktor eingestellt. Da für den Wald, der auch als Feldgehölz eingestuft ist, ein Kronenschutz (unter Beachtung des vorhandenen Weges) festgesetzt wird, wird kein Wirkfaktor eingestellt.

Eine Biotopveränderung wird nur im Geltungsbereich eingestellt. Der Wald war schon immer Wirtschaftswald, zum Gesamtlurstück gehörend und auch angrenzend durch die Gehöfte mit Bebauung und Bewirtschaftung „beeinflusst“. Die Kronentraufe des jetzigen Bestandes wird inkl. des Sandweges (Nichtholzboden) als Wald eingestuft, und damit vor Veränderung, außerhalb der

zulässigen Waldbewirtschaftung, geschützt. Zusätzlich kann eine mögliche Beeinflussung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldes durch den geplanten Unterbau des Waldrandes reduziert werden. Dafür ist zwischen den vorhandenen Eichen in einer Breite von 5 m auf einer Länge von 40 m eine Bepflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der 2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata* und *Sambucus nigra*) vorzunehmen.

Daher wird eine Beeinflussung in einer Wirkzone entsprechend Anlage 5 der HzE für eine Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen nicht eingestellt.

Tabelle 5

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------	--	------------	------------	---

entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Es ist entsprechend der festgesetzten GR eine Versiegelung von 400 m² möglich.

Tabelle 6

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
neu zu versiegelnde Flächen	400,00	0,5	200,00

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
2.919,00	0,00	200,00	3.119,00
			3.119,00

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben wurden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt. Die vorgesehen Flächen sind aufgrund der Größenvorgaben der HzE nicht anrechenbar.

Tabelle 8

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
entfällt			

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
3.119,00	0,00	3.119,00

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Zur Wahrung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich/Ersatz wird vor Ort in der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 eine Realkompensation durch die Umwandlung von Acker in Grünland durchgeführt (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese).

Tabelle 10

Zuordnung	Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.33 Acker in-extensive Mähwiese	Mindestgröße	2.000,00	2,00	4.000,00

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11

EFÄ	KFÄ	Bilanz
3.119,00	4.000,00	881,00

Damit ist der Eingriff ausgeglichen und es verbleiben 881,00 KFÄ für anderweitigen Ausgleich.

7.6 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Wald/Feldgehölze vorhanden. Durch die Erhaltung der abstandschaffenden Zierrasenfläche im Bereich der Kronentraufe (unter Beachtung des vorhandenen Sandweges) sind Beeinträchtigungen nicht einzustellen.

Für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Baumaßnahmen mindestens ein Schutz des Wurzelraumes vorzusehen. Die Trauffläche (zzgl. 1,5m Wurzelschutzraum) dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden.

7.7 Maßnahmenbeschreibung

Waldrand

Zur Schaffung eines Waldsaumes ist nördlich des vorhandenen Sandweges zwischen den vorhandenen Eichen im Wald in einer Breite von ca. 5m und auf einer Länge von 40m eine Pflanzung mit Heistern von Hainbuche, Feldahorn (schattenverträgliche Bäume der 2. Baumschicht) oder Rotbuche und Sträuchern (*Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata* und *Sambucus nigra*) vorzunehmen.

Insgesamt sind 10 Heister in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm und 30 Sträucher in der Qualität verpflanzt, Höhe 60-100 cm als 4er Gruppe (1 Heister / 3 Sträucher) mit einem Abstand von mind. 1m untereinander und von mind. 4m zwischen den Gruppen in den Lücken zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahme ist in der dem Baubeginn des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die zu verwendenden Gehölze haben der Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung – FoVHgV) bzw. gemäß der naturräumlichen Gliederung dem Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu entsprechen. Schutzmaßnahmen gegen Verbiss- und Fegeschäden durch Wildtiere sind vorzusehen.

Umwandlung Acker in Grünland

Für den Ausgleich der Eingriffe werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes über städtebaulichen Vertrag gesichert:

In der Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1 ist auf einer Teilfläche von 2000 m² Acker in Grünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten (HzE 2018 Maßnahme 2.33 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese.

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Die Umsetzung der kompensatorischen Ackerumwandlung hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten des Bauvorhabens in Langenheide zu erfolgen. Beginn und Fertigstellung der Umsetzung der kompensatorischen Maßnahmen sind dem Biosphärenreservatsamt schriftlich anzuzeigen.



Abbildung 6: Fläche für Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Langenheide, Flur 3, Flurstück 7/1

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vorsorge und Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

- 1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Gehölzschutz

- 2 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten

Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- 3 Bäume über 1,0 m Stammumfang sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz

- 4 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 5 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 6 Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- 7 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- 8 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- 9 Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 10 Die Zwischenlagerung, Bewertung und Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- 11 Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) in technische Bauwerke ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA M20 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- 12 Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

- 13 Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- 14 Böden vor Verdichtung ist mindestens 1/3 der Fläche der privaten Baugrundstücke vor Befahren zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

8. Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung

8.1. Auswirkungen

Der Ortsteil Langenheide ist als Gruppierung mehrerer Siedlungssplitter dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die bebauten Bereiche sind durch Wohnnutzung, die die Siedlung umgebenden Bereiche durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Grünlandflächen) geprägt. Da die vorliegende Planung lediglich eine Wohnnutzung im Plangebiet begründet, sind immissionsseitig keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen zu erwarten. Weiterhin werden durch den vB-Plan Nr. 19 keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in eine andere Nutzung umgewandelt. Aufgrund der Lage innerhalb bereits bebauter Bereiche, der durch Wald und Bebauung abgegrenzten Lage zur Offenlandschaft sowie aufgrund seiner geringen Größe ist das Vorhabengebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und weiteren typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogen. Daher erscheint die Etablierung einer Wohnnutzung in dem beabsichtigten begrenzten Maß (nur ein Wohngebäude) als städtebaulich vertretbare Entwicklungsmaßnahme, die den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung dient.

Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.

8.2. Einwirkungen

Die bebaute Umgebung des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohnnutzung) geprägt. Darüber hinaus befinden sich landwirtschaftlich Nutzflächen in der Umgebung. Relevante Immissionen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb von Hochwasserrisikogebieten befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden. Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in der Planung (siehe auch Umweltbericht) aber grundlegend berücksichtigt. So wurden vorsorglich Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen getroffen, die die Errichtung von Kellergeschossen ausschließt und auf Grundlage der vorhandenen Höhendaten im Bereich des Plangebietes eine Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bestimmen.

9. Flächenbilanz

Tabelle 12: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Sonstiges Baugebiet (Wohnnutzung)	ca. 1.583	72,0
Fläche zum Erhalt von Bäumen	ca. 332	15,1
Waldfläche	ca. 284	12,9
Geltungsbereich vB-Plan Nr. 19	ca. 2.199	100

10. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung Hinweise zum Hochwasserschutz erteilt.

Das Plangebiet weist Geländehöhen um 11 m über NHN auf. Es befindet sich ca. 300 m östlich des Langenheider Bauerngrabens sowie des Flutpolder Neue Sude Ost und ca. 200 m nördlich des Flutpolders Langenheide. Die Flutpolder dienen der Hochwasserentlastung und werden bei Überschreitung bestimmter Wasserstände geflutet. Das Überschwemmungsgebiet der Elbe endet ca. 100 m südlich des Plangebietes.

Auch wenn sich das Plangebiet knapp außerhalb der o. g. Hochwasserrisikogebiete befindet, kann eine Gefährdung durch außerordentliche Ereignisse nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Bei einem überraschenden Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Elbe (Deichbruch) kann das Gebiet im Extremfall überflutet werden.

Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Allgemeine Sorgfaltspflichten), ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Telekom

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Telekom-Leitung im Postweg. Laut Stellungnahme der Telekom Technik GmbH sind Geländeänderungen im Bereich der Trasse mit der Telekom abzustimmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Trinkwasser

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Lübtheen, 29.10.2024



Begründung

Stand: Endfassung/29. August 2024